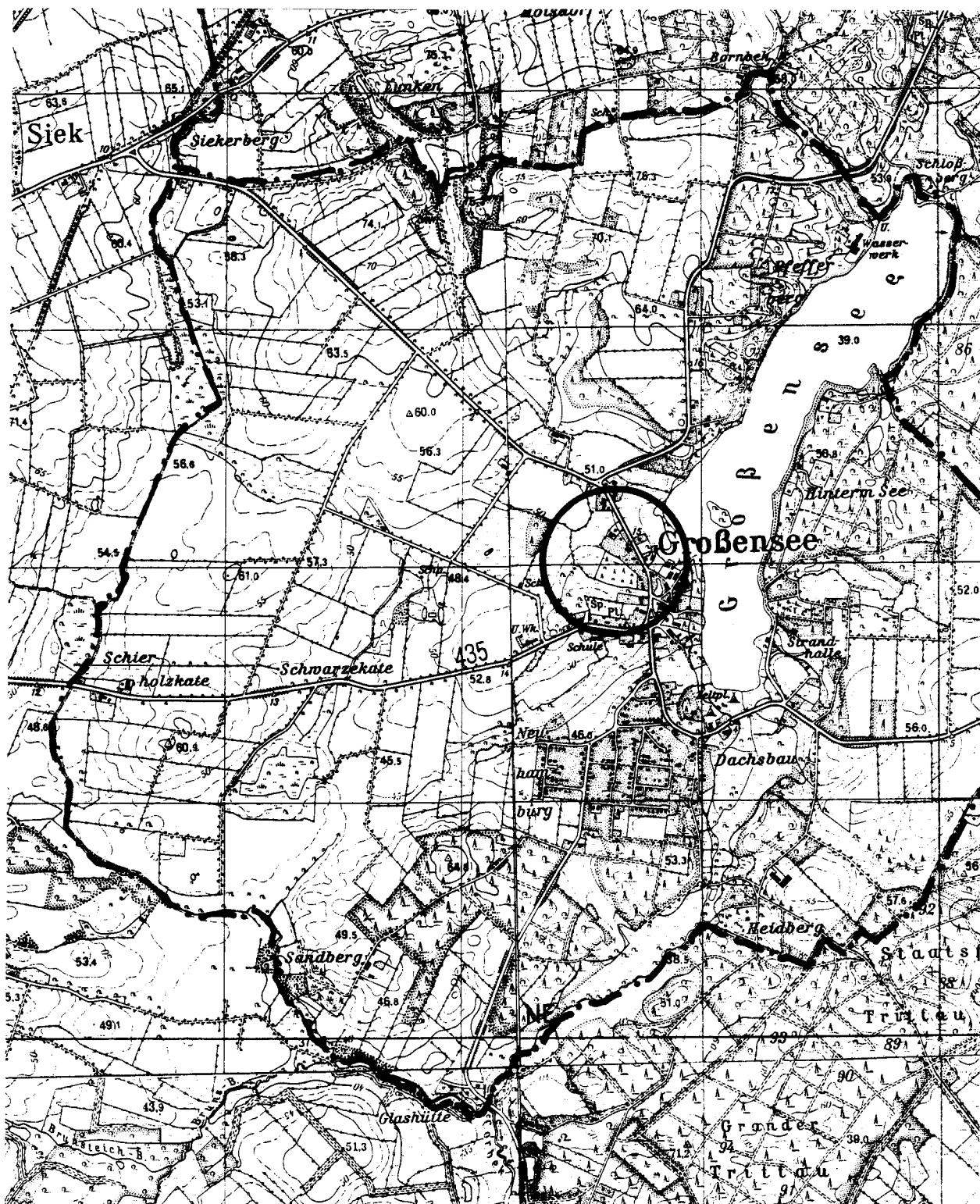


Gebiet: Südlich Sieker Landstraße, westlich Lütjenseer Straße u. nördlich Hamburger Straße

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Planstand: 2. Ausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Übergeordnete Planungsvorgaben

2. Planvorstellungen und Planinhalt

3. Naturschutz und Landschaftspflege

4. Ver- und Entsorgung

5. Billigung des Erläuterungsberichts

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

In der Gemeinde Großensee besteht ein örtlicher Baulandbedarf. Auch nach der Bereitstellung einiger Wohnbaugrundstücke im Bereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 8 ist die Nachfrage Großenseer Bürger nach Wohnbaugrundstücken kaum zurückgegangen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung weiterer Baugrundstücke. Es liegt bereits eine Vielzahl Anfragen Großenseer Bürger für den Bau von Wohngebäuden vor. Entsprechend den Aussagen des Dorferneuerungsplanes von 1993 wird für bauliche Erweiterungen in Großensee eine Fläche im nördlichen Ortsteil westlich der Lütjenseer Straße vorgeschlagen. Die Bebauung dieser z.Zt. als Weideland genutzten Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar und ist durch die vorhandenen Knicks zum Landschaftsraum hin eingegrünt.

Für die Erschließung der Fläche von der Lütjenseer Straße aus hat die Gemeinde bereits eine geeignete Parzelle erworben. Nach den bisherigen Grunderwerbsverhandlungen wird davon ausgegangen, daß die Gemeinde die notwendigen weiteren Flächen ebenfalls erwerben wird. Dadurch kann sichergestellt werden, daß tatsächlich der örtliche Baulandbedarf berücksichtigt wird. Die Gemeinde wirkt insofern auch einer Grundstücksspekulation entgegen.

Vorgesehen ist die Bereitstellung von insgesamt 16 Grundstücken für Einzelhäuser und Doppelhäuser. Eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes besteht in südlicher Richtung und soll bei Bedarf langfristig in einem weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

Parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Großensee liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Hamburg. Großensee sind als Hauptfunktion das Wohnen sowie als Nebenfunktion Gewerbe- und Dienstleistungen zugeordnet.

Für die weitere bauliche Entwicklung Großensees ist der örtliche Wohnbaulandbedarf der Maßstab. Im Vorwege der Aufstellung der Bauleitpläne für das Gebiet wurde seitens der Gemeinde eine Umfrage für den zu erwartenden Bedarf durchgeführt. Es liegen 12 verbindliche Anfragen Großenseer Bürger für Grundstücke in der Gemeinde vor.

2. Planvorstellungen und Planinhalt

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung hat sich die Gemeinde Großensee mit der gemeindlichen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt. Die Gemeinde Großensee möchte nunmehr zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs eine Fläche von ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche ausweisen. Der ursprüngliche F-Plan stellt in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Norden Großensees wird z.Zt. als Weideland genutzt. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft ist durch den vorhandenen Knick mit einigen

Überhältern vorgegeben. Für weitere bauliche Entwicklungen Großensees ist die Fläche bereits im Dorferneuerungsplan von 1993 als positive Arrondierung der Ortslage vorgesehen. Im Entwurf des Landschaftsplanes (Büro Bielfeldt + Berg) ist die Fläche ebenfalls als Baufläche dargestellt.

Das Baugebiet wird durch eine Stichstraße von der Lütjenseer Straße erschlossen. Der Ausbau wird für die zusätzliche Bebauung als geeignet betrachtet.

Für den durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen dargestellt. Die bisherige Darstellung des F-Planes beinhaltete Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächenumfang ist der Bilanzierung des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 9 entnommen.

Hinweis:
vgl. Über-
arbeitung
Seite 6

3. Naturschutz und Landschaftspflege

Für die geplanten Baugrundstücke wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Grünordnungsplan mit Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden verbindlich festgesetzt. Im Flächennutzungsplan werden konzeptionell die erforderlichen Flächen dargestellt.

Hinweis:
vgl. Über-
arbeitung
Seite 6

4. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Planbereiches wird über das Netz der Gemeinde Großensee sichergestellt.

Die **Oberflächenentwässerung** des Baugebietes erfolgt über den Anschluß an die vorhandenen Anlagen. Auf den Baugrundstücken soll das Oberflächenwasser versickert werden.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die vorhandene zentrale Anlage für die Gemeinde Großensee. Diese ist für den Anschluß der zusätzlichen Bebauung aus dem B-Plangebiet ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit **elektrischer Energie** ist durch das bestehende Versorgungsleitungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Versorgungsleitungen, die das Gebiet berühren sind eingetragen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle in Ahrensburg, Tel. 04102 - 494550, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des **Fernmelde netzes** sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eine Versorgung des Gemeindegebietes mit **Erdgas** erfolgt über die Hamburger Gaswerke.

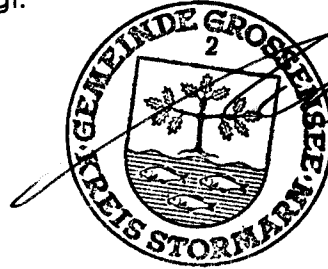
Die **Abfallbeseitigung** ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Stormarn mbH sichergestellt.

5. Billigung des Erläuterungsberichts

Der Erläuterungsbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 12.02.1998 gebilligt.

Großensee, **02. JUNI 1998**

Planverfasser:



Bürgermeister

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
DIPL. ING.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITECT

Ergänzung des Erläuterungsberichtes aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers vom 18.8.1998, Az. IV 642-512.111-62.22 (9. Änd.)

Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der laufenden Aufstellung des Landschaftsplanes wurde von der unteren Naturschutzbehörde gefordert, den nördlich direkt angrenzenden Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einzubeziehen. Die Fläche besitzt aus naturschutzfachlicher Sicht Bedeutung. Zudem wäre durch den Anschluß an die Ausgleichsflächen für das geplante neue Baugebiet eine Vergrößerung und eine Vernetzung neuer und bestehender Biotope gegeben.

Die Gemeinde ist dieser Forderung gefolgt und hat die Einbeziehung dieser Flächen in den Landschaftsplan beschlossen.

Die Übernahme der geeigneten Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Eine Darstellung dieser Teilfläche in die laufende F-Planänderung erscheint aufgrund des großräumigeren Biotopverbunds und der dann erforderlichen zusätzlichen Verfahrensschritte nicht sinnvoll.

Großensee, 04. NOV. 1998


Bürgermeister

